

BAB II

TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan acuan dari beberapa penelitian yang sudah terlebih dahulu dilakukan. Penelitian-penelitian terdahulu tentunya memiliki hal yang sama atau relevan dengan penelitian ini. Adapun ruang lingkup tersebut, yaitu meneliti tentang pembiayaan Griya BSM dengan menggunakan akad murabahah .

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Pipit Setyaningtyas (2016), dengan metode penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dan jenis penelitian deskriptif. Hasil penelitian yang diperoleh yaitu keunggulan pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto meliputi 1) biaya angsuran akan tetap sama selama jangka waktu pembiayaan ; 2) untuk program pekerja yang berpenghasilan diatas 6 juta persingnya lebih rendah dibandingkan pembiayaan reguler.

Syarat dan ketentuan yaitu: a) gaji di atas 6 juta ; b) PNS, Swasta, Bonafit ; c) gaji bisa digabung antara suami dengan istri. Dalam 64 proses mengangsur pembiayaan tersebut, apabila nasabah ingin melunasi pembiayaan sebelum jatuh tempo maka nasabah tidak dikenakan pinalti.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Hasbiyannor (2016), dengan metode penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dan jenis penelitian deskriptif. Hasil penelitian yang diperoleh yaitu praktik atau tindakan Bank Syariah Mandiri

Kantor Cabang Martapura ketika menemui ada nasabah yang menunda untuk membayar angsuran baik itu karena sengaja maupun karena mengalami masalah keuangan telah sesuai atau tidak menyalahi aturan yang terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah. Hal tersebut dapat dilihat dari tindakan Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura yang tidak memaksa nasabah untuk membayar angsuran dengan memberikan waktu kepada nasabah untuk bisa membayar angsuran serta memberikan keringanan kepada nasabah yang sedang mengalami masalah keuangan dengan melakukan proses restruktur kredit .

Hasil penelitian di atas, memiliki persamaan dan perbedaan dari penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan diteliti. Persamaannya adalah sama-sama melakukan penelitian tentang penerapan dan tindakan yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri terhadap pembiayaan BSM dan sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif. Perbedaannya adalah penelitian ini tidak meneliti tentang kualitas pembiayaan dalam Bank Syariah Mandiri dan penelitian ini tidak menggunakan syarat 5C seperti yang diteliti oleh Pipit Setyaningtyas.

B. Kajian Pustaka

1. Perbankan Syariah

Bank adalah entitas yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau melaksanakan fungsi intermediasi keuangan. Dalam sistem perbankan di Indonesia terdapat dua macam sistem operasional perbankan, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Sesuai UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. Bank syariah adalah bank yang menjalankan

usaha berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia. Selain itu, UU Perbankan Syariah juga mengamankan bank syariah untuk menjalankan fungsi seperti lembaga baitul mal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (nazhir) sesuai kehendak pemberi wakaf (wakif). (OJK 2017)

Perbankan Syariah melakukan kegiatan usahanya berdasarkan pada prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Perbankan Syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Sedangkan fungsi dari perbankan syariah adalah :

1. Bank Syariah dan UUS (Unit Usaha Syariah) wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
2. Bank Syariah dan UUS (Unit Usaha Syariah) dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitul mal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat.
3. Bank Syariah dan UUS (Unit Usaha Syariah) dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (nazhir) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (wakif).

Berdasarkan Kegiatannya Bank Syariah dibedakan menjadi Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

1. Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
2. Unit Usaha Syariah (UUS), adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah.
3. Bank Pembiayaan Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2. Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu. Pengertian lain dari murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. (Muhammad, 2009:57)

Dalam murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai murabahah kepada pemesan pembelian (KPP). (Muhammad, 2009:57)

Pembiayaan murabahah telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN- MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai murabahah, yaitu sebagai berikut:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas dari riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.

3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah dengan keuntungannya. Dalam kegiatan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam *Murabahah* ini adalah sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima atau membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, pihak bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka :
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.(Widyaningsih,2005:106)

Landasan Hukum Jual Beli Murabahah, sebagai berikut:

Beberapa dalil yang memperbolehkan praktek akad jual beli murabahah adalah firman Allah swt:

a. An nisa [4]: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.* (QS. An nisa [4]: 29)

b. Al baqarah [2]: 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: *Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.* (QS. Al Baqarah [2]: 275)

Dalam ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan dari ketentuan ini jual beli murabahah mendapat pengakuan dan legalitas syariah, dan sah untuk dijalankan dalam praktek pembiayaan bank syariah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur ribawi.